

*Lechosław Nykiel\**

WYBRANE ASPEKTY DZIAŁALNOŚCI  
SAMORZĄDÓW MIESZKAŃCÓW  
NA PRZYKŁADZIE RSM „LOKATOR”

Załącznik do uchwały Rady Państwa z dnia 21 maja 1973 r.<sup>1</sup>, stanowiący ramowy regulamin (statut) samorządu mieszkańców, określa istotę, strukturę, kompetencje i zadania tej organizacji.

W § 1 pkt 1 czytamy:

Samorząd mieszkańców wyraża się w stałej i powszechnej reprezentacji mieszkańców terenów miejskich, która:

— poprzez działalność społeczno-wychowawczą kształtuje wraz z samorządowymi organizacjami społecznymi socjalistyczne stosunki współżycia w miejscu zamieszkania,

— zgodnie z programem socjalistycznego rozwoju kraju realizuje w trybie społecznym zadania związane z poprawą warunków bytowych i kulturalnych życia mieszkańców.

Uchwała powyższa ustala, że organami samorządu mieszkańców są komitety osiedlowe, obwodowe i domowe, natomiast w osiedlach i domach spółdzielczości mieszkaniowej odpowiednie organy samorządu spółdzielczego.

W ostatnich latach dokonuje się proces przekształcania organów samorządu spółdzielczego w organy samorządu mieszkańców, posiadające większe uprawnienia niż rady osiedli. Pozytywny charakter tego zjawiska polega na włączaniu wszystkich mieszkańców osiedla do działań organów samorządowych oraz na możliwości pełniejszego wy-

\* Mgr, asystent w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Łódzkiego.

<sup>1</sup> „Monitor Polski” nr 24, poz. 147.



rażania woli i dążeń całej społeczności osiedlowej. W wielu nowych łódzkich osiedlach nie istnieje problem, czy organizacje samorządowe mają reprezentować wszystkich mieszkańców, czy też tylko zamieszkujących zasoby spółdzielcze, wszystkie bowiem budynki w osiedlu stanowią zasoby jednej spółdzielni. Choć w tym przypadku samorząd mieszkańców jest faktycznie organem samorządu spółdzielczego — w wyniku wspomnianego procesu także otrzymuje uprawnienia komitetu osiedlowego. Rozszerzający się zakres uprawnień organów samorządowych jest dla mieszkańców bodźcem do coraz aktywniejszego uczestnictwa w ich pracy oraz w innych działaniach na rzecz własnego osiedla.

Zmiany w organizacji samorządu mają jednak i wady: porównując kompetencje i warunki działania samorządu spółdzielczego i samorządu mieszkańców w osiedlach miejskich trzeba stwierdzić, że warunki działania w tym pierwszym przypadku są korzystniejsze. Samorząd spółdzielczy ma bowiem długoletnie i wypróbowane w różnych warunkach doświadczenia, członkowie spółdzielni czują się współwłaścicielami majątku i ich stosunek do budynków i urządzeń osiedlowych jest inny, niż w osiedlach miejskich. Władze spółdzielni (zarządy, rady spółdzielni) stwarzają ponadto samorządowi mieszkańców (radom osiedli, komitetom domowym) sprzyjające warunki działania, do czego zobowiązują je postanowienia ustawy i statutów oraz inspirująca działalność Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego. Natomiast miejski samorząd mieszkańców dopiero wypracowuje formy i metody pracy i nie posiada tak ważnego atutu, jaki mają spółdzielnie, mianowicie, że w zakresie zarządzania samorząd spółdzielczy jest pełnoprawnym gospodarzem<sup>2</sup>.

Rozmiary działalności samorządowej nie są wielkością wymierną. Spotykane niekiedy w sprawozdawczości dane liczbowe na ten temat mogą służyć jedynie do oceny formy, a nie zasadniczej treści działania. Zjawisko niewymierności stosunkowo najbardziej daje się odczuć na polu działalności społeczno-wychowawczej, której nie można ująć w liczbowe wskaźniki, tak aby na ich podstawie dokonać obiektywnej i pełnowartościowej oceny. Jednocześnie jest to dziedzina, w której działalność samorządu jest szczególnie intensywna i wszechstronna dzięki pracy dużej rzeszy społecznych działaczy, których nazwiska często nie figurują na listach członków formalnych organów samorządowych.

Istota spółdzielczości stawia przed organizacją samorządową bardzo poważne zadania, nie ograniczające się jedynie do bezpośredniego

<sup>2</sup> S. Zawadzki, *Samorząd mieszkańców — wybrane zagadnienia teorii i praktyki*, Warszawa 1972, s. 191.



działania na własnym osiedlu. Wynika stąd i określona struktura samorządu. Najwyższymi organami samorządu spółdzielczego są: zebranie przedstawicieli oraz rada spółdzielni. Na tym forum podejmowane są decyzje o największym znaczeniu dla całej spółdzielni, praca tych organów nie jest jednak bezpośrednio widoczna na poszczególnych osiedlach. Najniższy szczebel samorządu stanowią komitety domowe, których uprawnienia są stosunkowo niewielkie ze względu na małą liczbę mieszkańców objętą zasięgiem ich działania i występujące często kolizje interesów mieszkańców sąsiednich budynków. Z małych uprawnień wynika częściowo minimalny udział komitetów domowych w organizacji życia osiedlowego. Ponadto, jak dowodzi praktyka, komitety domowe nie wykazują aktywności nawet w ramach przyznanych im kompetencji i rzeczywistość wygląda obecnie w ten sposób, że ewoluują one w kierunku „komitetów pralniczych”, przy czym główne zadanie przewodniczącego komitetu sprowadza się do wydawania klucza do pralni. W opinii kompetentnych pracowników RSM „Lokator” na 238 komitetów domowych w osiedlu Teofilów, zaledwie kilka wykazuje pożądaną aktywność, choć i tam sytuacja daleka jest od zadowalającej. Praca tych komitetów ogranicza się do utrzymywania ciągłego kontaktu z dozorcą i przekazywania administracji osiedla bądź samorządowi osiedlowemu indywidualnych uwag i postulatów, a rzadziej do występowania w imieniu ogółu mieszkańców budynku.

Taka sytuacja sprawia, że główny ciężar pracy samorządowej, reprezentowanie mieszkańców osiedla na różnych płaszczyznach i organizacja życia osiedlowego spoczywa na barkach osiedlowych organizacji samorządowych.

Sfery działalności samorządowej można podzielić na następujące grupy:

- działalność społeczno-wychowawcza;
- działalność w dziedzinie gospodarki mieszkaniowej i komunalnej;
- działalność w dziedzinie handlu i usług;
- działalność w dziedzinie kultury, kultury fizycznej i wypoczynku;
- działalność w dziedzinie zdrowia i opieki społecznej;
- działalność w dziedzinie porządku publicznego i powszechnej samoobrony.

Działalność społeczno-wychowawcza polega w głównej mierze na współpracy z różnego rodzaju instytucjami oświatowymi i wychowawczymi oraz organizacjami społecznymi. Współpraca ze szkołami dotyczy przede wszystkim pomocy w organizowaniu imprez okolicznościowych i zajęć pozalekcyjnych, obejmuje ona także pomoc finansową. W osiedlach RSM „Lokator” szczególnie rozwinęła się współpraca samorządów z domami kultury, w których działacze społeczni pracują jako instrukto-



rzy w kołach zainteresowań i jako organizatorzy wielu imprez. To właśnie z inicjatywy działaczy samorządowych powstały pierwsze „kluby seniora”, obecnie istniejące już we wszystkich niemal osiedlowych domach kultury. Nie sposób wymienić choćby najważniejszych inicjatyw i dokonań organizacji samorządowych, których głównym celem jest ułatwienie i uprzyjemnienie życia mieszkańców osiedli.

Wymienione kierunki, związane z organizacją życia w miejscu zamieszkania, nie wyczerpują zadań, jakie spełniają organizacje samorządowe RSM „Lokator”. Chodzi mianowicie o działania — mniej może odczuwalne dla przeciętnego mieszkańca — związane z decydowaniem o najważniejszych sprawach całej Spółdzielni: uchwalanie kierunków działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej, rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni. Te doniosłe sprawy, leżące w kompetencji najwyższego organu samorządowego — Zebrania Przedstawicieli — wymagają od jego uczestników nie tylko zaangażowania i poczucia odpowiedzialności, ale i posiadania określonej wiedzy, niezbędnej do podejmowania trafnych decyzji społecznych i gospodarczych. To, że znaczna część działaczy samorządowych spełnia te wymagania, jest m. in. efektem określonych inicjatyw Spółdzielni — organizowane są kursy dokształcające, na których członkowie organów samorządowych zapoznają się z problemami oraz sposobami nadzorowania i kierowania pracą Spółdzielni. Podjęcie przez Zarząd Spółdzielni takiego działania jest wyrazem dążenia do zacieśnienia współpracy i podnoszenia na coraz wyższy poziom partnerskich stosunków z organami samorządowymi, a także do stałego zwiększania rzeczywistego wkładu mieszkańców osiedli spółdzielczych w kierowanie Spółdzielnią. Jest to bardzo cenne, nie dopuszczono bowiem do sytuacji, jaką wytworzyła się w niektórych innych spółdzielniach, gdzie rola najwyższych organów samorządowych sprowadza się jedynie do bezkrytycznego zatwierdzania przedstawionych przez zarząd planów i sprawozdań oraz wydawania uchwał, w których opracowaniu udział samorządu także był minimalny.

Zebranie Przedstawicieli jest organem uchwałodawczym, natomiast najwyższym organem wykonawczym jest Rada Spółdzielni, działająca poprzez szereg specjalistycznych komisji, odpowiednio do założonych kierunków swej pracy: np. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi analizuje i opiniuje działalność zajmującego się tymi sprawami działu Spółdzielni oraz czuwa nad właściwym gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi przez lokatora, administrację i samą Spółdzielnię. Gdyby nie dobra gospodarka zasobami mieszkaniowymi, to czyż wszyscy właściwie mieszkańcy bloków, które miały przejść kilka lat temu — wobec potrzeby rejonizacji spółdzielczości — pod zarząd innej spół-



dzielni, opowiedzieliby się za pozostaniem w „Lokatorze”? A tak właśnie się stało.

Członkowie Komisji Inwestycyjnej oceniają z kolei prace pionu inwestycyjnego Spółdzielni, sprawdzają postęp robót i jakość wykonawstwa, opracowują wnioski dotyczące usprawnienia i zagwarantowania terminowej realizacji zadań inwestycyjnych. Niejednokrotnie zdanie Komisji decyduje o takim czy innym posunięciu inwestycyjnym — z jej inicjatywy np. dokonano modernizacji najstrasznych bloków „Lokatora” w osiedlu „Starym”; na trwałe też stało się zadaniem Komisji opiniowanie wniosków i projektów dotyczących budowy urządzeń osiedlowych.

Działalność Społecznej Komisji Mieszkaniowej dotyczy głównie osób oczekujących na mieszkania, jej działacze rozpatrują bowiem wnioski kandydatów i członków Spółdzielni, przedkładając zarządowi w razie potrzeby propozycje przyspieszenia terminu przydziału mieszkań. W celu opracowania wniosków Rada Spółdzielni na zlecenie przewodniczącego Komisji powołuje społeczne zespoły wizytujące, które bezpośrednio w miejscu zamieszkania kandydatów i członków Spółdzielni zbierają niezbędne informacje. Praca w tej Komisji jest szczególnie odpowiedzialna ze względu na trudność wyważenia racji (komu w pierwszej kolejności przyznać mieszkanie, gdy wydaje się, że podstawy ku temu mają wszyscy jednakowe?), a decyzje trzeba podejmować tak, aby niezadowolonych było jak najmniej. O rozmiarach pracy na tym odcinku świadczy fakt przyznania z listy warunkowej i list dodatkowych w 1977 r. aż 318 mieszkań, co stanowi 13,6% ogólnej liczby 2333<sup>3</sup> będących do rozdysponowania w tym okresie.

Na wymienienie zasługuje także Komisja Pracy Kobiet. Jej działaczki organizują — współpracując z komisjami rad osiedlowych — punkty wypożyczania zmechanizowanego sprzętu gospodarstwa domowego oraz wszelkie kursy: racjonalnego żywienia, kosmetyczne, kroju i szycia itd., a także urządzają — razem z innymi organizacjami społecznymi — poradnie estetycznego urządzania mieszkań, punkty „Praktycznej Pani”, półkolonie i ogródki jordanowskie. Członkowie Komisji Pracy Kobiet nie mogą się opierać w swej działalności wyłącznie na odgórnym wytycznych, rodzaj tej pracy — przypomnijmy: społecznej — wymaga wiele inicjatywy oraz znajomości życia, zainteresowań, a zwłaszcza potrzeb kobiety pracującej, obciążonej dziećmi i prowadzeniem domu.

Działalność pozostałych komisji, tzn. Komisji Samorządowo-Członkowskiej i Komisji Rewizyjnej również zasługuje na wysoką ocenę

<sup>3</sup> Materiały na zebranie przedstawicieli RSM „Lokator”, maj 1978 r.



i wiele jest przykładów na to, że aktywiści Rady Spółdzielni doskonale wywiązują się z powierzonych im zadań.

Dla przeciętnego mieszkańca osiedla najbardziej odczuwalna jest praca organów samorządowych niższego szczebla, tzn. komitetów osiedlowych i rad osiedli. Najkrócej można powiedzieć, że aktywiści rad osiedlowych działając jednocześnie w specjalistycznych komisjach kierują codziennym życiem w swoich miejscach zamieszkania. Zajmują się m. in. organizowaniem we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej, czynią starania o podniesienie estetyki osiedli, działają w osiedlowych komisjach rozjemczych, współdziałają z urzędami dzielnicowymi i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlach. Zebrania komitetów osiedlowych odbywają się zwykle raz w miesiącu. Dokonuje się tu podsumowania efektów pracy poszczególnych komisji specjalistycznych oraz dyskutuje problemy, których rozwiązanie leży w kompetencji samorządu osiedlowego. Tutaj także podejmuje się decyzje dotyczące przedstawienia Radzie Spółdzielni bądź Zarządowi spraw, wymagających działania ze strony tych organów.

Rodzaj istniejących przy samorządach osiedlowych komisji zasadniczo pokrywa się z wymienionymi uprzednio płaszczyznami działalności samorządów. Aby możliwe było tak wszechstronne i jednocześnie zgodne z oczekiwaniami społeczności osiedlowej działanie, w pracy osiedlowych organów samorządowych muszą brać udział ludzie nie tylko zaangażowani w pracy społecznej i posiadający określoną wiedzę. Powinni to być ponadto reprezentanci różnych grup wiekowych i zawodowych, a także różnych ugrupowań i organizacji społecznych oraz politycznych. Liczby przedstawione w tab. 1 mówią, że struktura rad osiedlowych w osiedlach RSM „Lokator” jest pod tym względem prawidłowa.

Zamieszczona w tabeli liczba komitetów domowych jest pewnym miernikiem wielkości osiedla, a tym samym zadań stojących przed działaczami komitetów osiedlowych w zakresie organizacji życia w tych zespołach mieszkaniowych.

Stosunkowo największe znaczenie z punktu widzenia warunków bytowych mieszkańców osiedli ma działalność komisji gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz komisji handlu i usług. Pierwsze z nich zajmują się — ogólnie mówiąc — utrzymaniem zasobów mieszkaniowych we właściwym stanie oraz sprawami związanymi z estetyką osiedla — są to niejako najstarsze historycznie zadania samorządu mieszkańców,



Tabela 1

Struktura osiedlowych organów samorządowych RSM „Lokator” w Łodzi w 1977 r.

Członkowie organów samorządowych	OSIEDLA				
	Dol- -Wschód	Zgierska- -Stefana	im. M. Ko- nopnickiej	im. S. Że- romskiego	im. W. Rey- monta
Ogółem	32	44	50	33	46
w tym					
kobiety	17	11	22	11	15
młodzież	2	5	1	2	5
Przynależność do ugrupowań społeczno-po- litycznych					
PZPR	26	33	25	6	23
ZSL	—	—	—	—	—
SD	—	2	1	—	1
bezpartyjni	6	9	24	27	22
Liczba komitetów domowych					
w osiedlu	45	21	96	68	74
Liczba członków komitetów domowych	135	63	512	231	259

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów statystycznych RSM „Lokator”.

a w aktach normatywnych określających rolę samorządu zajmują one niewspółmiernie dużo miejsca w stosunku do innych zadań<sup>4</sup>.

Działalność osiedlowych komisji gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje szeroki wachlarz działań, głównie kontrolnych i opiniodawczych, a także w zakresie opracowywania wniosków i postulatów pod adresem administracji osiedli. Jako jedno z najważniejszych zadań wymienić należy uczestnictwo w jesiennych i wiosennych przeglądach budynków; w protokołach przeglądu umieszcza się ocenę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w osiedlu i na tej podstawie zostaje opracowany wspólnie z administracją osiedla plan remontów. Podobnej ocenie poddawane jest w ramach okresowych przeglądów osiedle w zakresie elewacji, zieleni osiedlowej, terenów rekreacyjnych, placów zabaw itp. Wnioski z tego przeglądu przekazywane są w formie konkretnych postulatów administracji osiedlowej lub, w razie potrzeby, wyższym organom samorządowym, a dalej — Zarządowi Spółdzielni.

Oprócz tych postulatów, wskazujących administracjom osiedlowym

<sup>4</sup> T. Fuks, *Samorząd mieszkańców miast w europejskich państwach socjalistycznych*, Warszawa 1973, s. 115.



kierunek działania, opracowywane są także wnioski, mające na celu konkretne usprawnienia gospodarcze — np. w osiedlu im. W. Reymonta przedmiotowa komisja na posiedzeniu Komitetu Osiedlowego przedstawiła wniosek (uzgodniony już z mieszkańcami) dotyczący malowania w czynie społecznym stolarki okiennej, przy czym administracja zobowiązałaby się dostarczyć farby. Rozwiązanie takie pozwoliłoby wykorzystać moce zakładu remontowego do innych prac, niemożliwych do wykonania w czynie społecznym. Tego rodzaju wnioski, mające szersze zastosowanie, przedstawiane są na zebraniach samorządu spółdzielczego z propozycją uwzględnienia w innych osiedlach.

Szeroką aprobatę uzyskała także inicjatywa Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przy samorządzie osiedlowym w osiedlu im. M. Konopnickiej dotycząca zmniejszenia zadłużeń czynszowych. W pierwszej części akcji zaproszono na zebranie Komitetu Osiedlowego osoby zalegające z czynszem w celu złożenia wyjaśnień. Już samo wezwanie zdopingowało wiele osób do uregulowania należności — przed zebraniem przedstawiły one dowody wpłaty całkowicie likwidujące należność. Szereg innych osób złożyło oświadczenia, w których zobowiązały się do wpłacenia zaległych sum w określonym terminie. Druga część akcji polegała na wywieszeniu w klatkach schodowych list dłużników, którzy zignorowali wezwanie do złożenia wyjaśnień czy też jakiegokolwiek ustosunkowania się do swego zadłużenia. W przypadkach szczególnie wysokiego zadłużenia lub wystąpienia innych okoliczności uzasadniających takie posunięcie, samorząd wnioskował o skierowanie sprawy do sądu. Efektem tych działań jest wydatne zmniejszenie zadłużeń czynszowych za lokale mieszkalne na przestrzeni roku 1977. W dniu 31 XII 1977 r. wynosiły one 1757 tys. zł<sup>5</sup>. W porównaniu ze stanem z I I 1977 r. daje to spadek o 245 tys. zł, przy czym zadecydowała tu akcja organizacji samorządowych w osiedlu Teofilów, gdzie w analogicznym okresie nastąpił spadek zadłużeń czynszowych z 1181 tys. zł do 822 tys. zł, a więc aż o 359 tys. zł. Nasuwa się więc oczywisty wniosek, że przyjęcie przez pozostałe samorządy metod wypracowanych i zastosowanych przez komitety osiedlowe na Teofilowie zapewniłoby dalsze, wyraźne polepszenie sytuacji na tym odcinku w całej Spółdzielni.

Nie są to jedyne wymierne efekty działania samorządu. Niebagatelne gospodarcze znaczenie mają również inicjatywy komitetów osiedlowych w zakresie podejmowania czynów społecznych, których celem jest uporządkowanie osiedlowych terenów zielonych, a także pomoc w budowie placów zabaw, ogródków jordanowskich i innych urządzeń

<sup>5</sup> Wszystkie dane dotyczące zaległości czynszowych zaczerpnięto z *Materiałów na zebranie przedstawicieli ...*



osiedlowych. Uchwały w tym zakresie podejmują komitety osiedlowe lub Rada Spółdzielni, lecz wniosek opracowywany jest zwykle przez komisje gospodarki zasobami mieszkaniowymi po uprzednim porozumieniu się z mieszkańcami osiedla co do miejsca i rodzaju prac oraz terminu, w którym możliwie największa liczba mieszkańców mogłaby wziąć udział w czynie.

Bezpośrednią organizacją czynów społecznych zajmują się administracje osiedli — do nich należy zapewnienie sprzętu i materiałów oraz fachowe kierowanie pracami. Czynny organizowane są na wszystkich osiedlach, jednak, tak jak w innych dziedzinach, tak i tutaj największymi osiągnięciami mogą poszczycić się samorzady osiedli na Teofilowie, gdzie wartość czynów społecznych wyniosła w 1977 r. 1800 tys. zł, podczas gdy w całej Spółdzielni osiągnęła ona sumę 2340 tys. zł. Na wielkość tęłożyło się niemal 43 tys. przepracowanych roboczogodzin przez blisko 7 tys. mieszkańców.

Tabela 2

Rozmiary czynów społecznych wykonanych przez mieszkańców osiedli RSM „Lokator” w Łodzi w 1977 r.

Osiedle	Wartość czynów (tys. zł)	Przepracowane roboczogodziny	Uczestnicy
Doły-Wschód	200	4 362	600
Zubardź	200	1 515	175
Zgierska-Stefana	140	3 450	373
Teofilów	1 800	33 569	5 698
Razem	2 340	42 896	6 746

Źródło: Materiały wewnętrzne RSM „Lokator”.

Komisje gospodarki zasobami mieszkaniowymi przy samorządach osiedlowych mają do spełnienia jeszcze inne, niezmiernie ważne — choć może mniej widoczne — zadania, polegające na kontroli działalności administracji osiedli. Samo bowiem opracowanie planów remontów i konserwacji mieszkań, budynków i urządzeń osiedlowych nie gwarantuje prawidłowej ich realizacji, nie mówiąc już o wykonaniu prac pozaplanowych, wynikłych z niespodziewanych awarii i uszkodzeń. Działalność komisji polega tutaj na, w miarę możliwości bezpośrednim, nadzorze w trakcie wykonywania prac remontowych i konserwacyjnych lub na sprawdzaniu efektu robót. W przypadku stwierdzenia niedociągnięć członkowie komisji zgłaszają administracji osiedlowej swo-



je uwagi, żądając jednocześnie wyjaśnień lub też usunięcia nieprawidłowości w ściśle określonym terminie.

Nieco inaczej przedstawia się sytuacja, gdy w osiedlu wykonują takie czy inne prace przedsiębiorstwa miejskie — wówczas komisja występuje z postulatem oddelegowania kompetentnego pracownika administracji, który będzie nadzorował wykonywanie tych prac i interweniował w uzasadnionych przypadkach.

Do kontrolnych zadań komisji należy również ocena pracy dozorców polegająca na zbieraniu opinii mieszkańców na ten temat, aby na ich podstawie przedłożyć na zebraniu komitetu osiedlowego wnioski o nagrodę bądź ukaranie. W tym miejscu należy jednak stwierdzić, że tam, gdzie są sprawnie działające komitety domowe, sprawy sporne załatwiane są na miejscu i nie trafiają na forum osiedlowe.

Dobre warunki bytowe mieszkańców osiedla wyznacza nie tylko stan techniczny lokali mieszkalnych oraz urządzeń domowych i osiedlowych, ale również odpowiednia sieć placówek handlowych i usługowych pracujących w dogodnych godzinach i właściwie zaopatrzonych, a także właściwy układ komunikacyjny. Tymi sprawami w osiedlach zajmują się działające przy komitetach osiedlowych komisje handlu i usług. Bogaty zakres ich działania obejmuje, oprócz statutowych zadań, także szereg inicjatyw mających na celu dobro mieszkańców, a będących efektem zaangażowanej pracy działaczy samorządowych. Komisje te zbierają uwagi i wnioski mieszkańców dotyczące pracy placówek handlowych i na tej podstawie opracowują plany poprawy organizacji handlu. Uwzględnia się tutaj działania w zakresie: zmiany godzin otwarcia sklepów, utworzenia nowych placówek bądź likwidacji istniejących, zmiany lokalizacji, zmiany w zaopatrzeniu itp. Czasem załatwienie spraw leży w kompetencji samorządu osiedlowego, wtedy nawiązuje on bezpośredni kontakt z właściwymi instytucjami i postuluje podjęcie odpowiednich kroków. Także sami mieszkańcy mają teoretycznie możliwość wpływania na rozwiązywanie problemów handlu w osiedlu. Na osiedlu im. W. Reymonta np. Komisja Handlu i Usług zorganizowała spotkanie z dyrektorem WSS Łódź-Bałuty, na którym z jednej strony przedstawiono wnioski mieszkańców dotyczące zmian w organizacji handlu, a z drugiej strony przedstawiciele WSS wypowiedzieli się na temat możliwości i ewentualnego terminu wprowadzenia tych zmian. Efektem działalności Komisji jest m. in. otwarcie sklepu PGR, co poprawiło zaopatrzenie w artykuły rolno-spożywcze i zlikwidowanie pijalni piwa. Opracowano także i przedłożono na Zebraniu Przedstawicieli wnioski dotyczące budowy pawilonów usługowych na wszystkich osiedlach Teofilowa oraz centrów handlowych w osiedlach im. S. Żeromskie-



go i im. M. Konopnickiej. Realizacja tych zadań nie zostanie jednak podjęta w najbliższym czasie ze względu na negatywną odpowiedź WSM i Wojewódzkiej Komisji Planowania przy Urzędzie Miasta.

Dzięki inicjatywom komisji zajmujących się sprawami handlu i usług organizowane są także kiermasze warzyw i owoców oraz — będące wynikiem porozumień z WSS „Społem” i SDH „Central” — kiermasze artykułów przecenionych, cieszące się ogromnym powodzeniem wśród mieszkańców wszystkich osiedli. Dokonano również wielu zmian w godzinach otwarcia placówek handlowych i usługowych.

Do kompetencji komisji handlu i usług należy także ciągły nadzór nad pracą handlu. Jest to jednocześnie jedno z najważniejszych zadań tych komisji. Kontroli podlega zaopatrzenie sklepów, kultura obsługi, wystrój wnętrz oraz praca kierownictwa placówek handlowych i usługowych. Sam fakt sprawowania kontroli samorządowej jest bodźcem do lepszej pracy dla kierowników i personelu sklepów, a w przypadku stwierdzenia wyraźnych zaniedbań komitet osiedlowy informuje dyrekcję właściwej organizacji handlowej o sytuacji w danej placówce.

Oprócz spraw handlu i usług przedmiotem zainteresowania komisji jest również układ komunikacyjny i organizacja ruchu kołowego i pieszego w osiedlu. Zadania w tej dziedzinie polegają na zbieraniu opinii mieszkańców osiedli na temat tras linii autobusowych, ewentualnego uruchomienia nowych linii, lokalizacji przystanków, ustawienia znaków drogowych, rozmieszczenia parkingów itp. Komisja opracowuje te uwagi w formie konkretnych postulatów i przedstawia na zebraniu komitetu osiedlowego. Jeszcze do niedawna Rada Spółdzielni musiała występować z tego typu wnioskami do właściwych instytucji, lecz od lipca 1977 r. samorządy osiedlowe posiadają uprawnienia do bezpośrednich wystąpień w zakresie realizacji tych postulatów<sup>6</sup>. Tak więc obecnie tylko od komitetów osiedlowych, a w szczególności od ich komisji handlu i usług zależy prawidłowy układ komunikacyjny i organizacja ruchu w osiedlu.

Trzeba przyznać, że na tym odcinku samorządy osiedlowe dobrze wywiązują się ze swoich zadań. Udało się dokonać wielu zmian w zakresie lokalizacji przystanków i tras linii autobusowych, a także wyegzekwować właściwe parkowanie samochodów poprzez zmiany rozmieszczenia znaków drogowych na ciągach pieszo-jezdnym. Szczególnie w tym ostatnim przypadku uporządkowanie sytuacji miało duże znaczenie ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, a przede wszystkim bawiących się dzieci.

<sup>6</sup> Uchwała Zarządu RSM „Lokator” nr 496 z dnia 15 czerwca 1977 r. (protokół 20/77) oraz pismo do rad osiedli z dnia 14 lipca 1977 r. (l. dz. EG/738/77).



W celu pełniejszego przedyskutowania problemów komunikacji i ruchu drogowego w osiedlu Komisja Handlu i Usług w osiedlu im. W. Reymonta zorganizowała spotkanie z przedstawicielami MPK i Wydziału Dróg i Mostów Urzędu Dzielnicowego Łódź-Bałuty. Omówiono zagadnienia związane z uporządkowaniem skrzyżowania ulic Rojna—Traktorowa oraz dalsze zmiany lokalizacji przystanków autobusowych.

Przytoczone tu pozytywne przykłady działania komisji samorządowych w osiedlach nie oznaczają, że równie pręźnie działają one wszędzie. Są jeszcze osiedla, gdzie działalność nie tylko komisji, ale i całych komitetów osiedlowych jest niezadowalająca — dotyczy to głównie osiedli nowych, których samorząd nie zdołał jeszcze wypracować właściwych sobie form pracy. Ponadto na działalność organów samorządowych w poważnym stopniu wpływa baza, jaką można dysponować w osiedlu.

Istnieje opracowany system punktowej oceny warunków działalności społeczno-wychowawczej w osiedlu; uwzględnia on istnienie odpowiedniej bazy lokalowej, urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz innych urządzeń, placówek i form działalności ułatwiających pracę samorządu mieszkańców. Każdy z wymienionych elementów zostaje oceniony według skali ocen od 0 do 3, a łączna suma punktów pozwala porównać warunki działalności w poszczególnych osiedlach<sup>7</sup>. W osiedlach RSM „Lokator” wyniki oceny, według własnych obliczeń autora, przedstawiają się następująco:

osiedle Doły-Wschód	56 punktów
osiedle im. W. Reymonta	58 punktów
osiedle im. S. Żeromskiego	41 punktów
osiedle im. M. Konopnickiej	56 punktów
osiedle Zgierska-Stefana	27 punktów

Najlepsze zatem warunki do pracy ma samorząd w osiedlach im. W. Reymonta, Doły-Wschód i im. M. Konopnickiej. W tych także osiedlach jego praca jest najbardziej widoczna i efektywna; potwierdza się więc teza o korelacji między działalnością organów samorządowych a bazą tej działalności.

Jedną z podstawowych przesłanek prawidłowej pracy organów samorządowych — na którą także wpływa posiadanie odpowiedniego zaplecza lokalowego — jest utrzymanie stałego kontaktu z mieszkańcami osiedla. Dużą rolę mają tu do spełnienia — jako ogniwo łączące miesz-

<sup>7</sup> Szczegółowy opis metody i sposób jej stosowania zawiera artykuł B. Podlasiń, K. Wijata, *Pomiar warunków działalności społeczno-wychowawczej osiedla mieszkaniowego*, „Człowiek w Pracy i Osiedlu” 1976, nr 5.



kańców z komitetem osiedlowym — komitety domowe. Te jednak, jak już wspomniano, nie wykazują potrzebnej aktywności. Samorzady osiedlowe zmuszone były zatem szukać innych form ciągłego kontaktu z mieszkańcami. Taką formą są dyżury pełnione przez członków komitetów osiedlowych w ustalonych miejscach i dniach oraz w godzinach najdogodniejszych dla ogółu mieszkańców osiedla. W czasie tych dyżurów przychodzą mieszkańcy z bardzo różnorodnymi sprawami. Często dotyczą one działalności administracji, pracy konserwatorów, dozorców, utrzymania porządku w osiedlu itd. Są to nie tylko krytyczne uwagi, lecz także konkretne postulaty pod adresem administracji osiedla. Procedura postępowania w takich przypadkach wygląda następująco: uwaga czy postulat są sprawdzane, oceniane, a dalej — jeśli są słuszne — przekazywane bądź do administracji, bądź do przedyskutowania podczas zebrania komitetu osiedlowego. W przypadku uwag niesłusznych lub wynikłych z partykularnych interesów nie podejmuje się oczywiście żadnych działań, wyjaśniając co najwyżej wnioskodawcy istniejącą sytuację.

Niezmiernie ważną formą działania są zwoływane dorocznie zebrania grup członkowskich. Odpowiadają one zebraniu przedstawicieli na szczęblu Spółdzielni, jednak mają bardziej bezpośredni i roboczy charakter. Dyskutuje się tutaj problemy bezpośrednio nurtujące poszczególnych mieszkańców. Organizatorem tych zebrań jest organizacja samorządowa i Zarząd Spółdzielni; ponadto zawsze uczestniczy w nich członek zarządu oraz przedstawiciele administracji osiedla. Zebrania grup członkowskich dokonują podsumowania i oceny działalności administracji osiedla oraz ustalają kierunki pracy na najbliższy okres. Przedstawiane są także postulaty i wnioski, które wymagają omówienia ich na szerokim, osiedlowym forum. Przyjęcie na zebraniu takich postulatów zobowiązuje administrację osiedla lub Zarząd Spółdzielni do podjęcia działań w celu ich realizacji. Nie wszystkie jednak wnioski mieszkańców osiedli, mimo wysiłków administracji i Zarządu Spółdzielni, mogą być zrealizowane. Dotyczy to także tych wniosków, których konieczność realizacji jest oczywista — wymienić tu można choćby powtarzane od wielu lat postulaty budowy szaletów publicznych w osiedlach Teofilowa. Właściwe instytucje planistyczne i gospodarcze szeregi raz odpowiadały negatywnie na wystąpienia Zarządu Spółdzielni i dopiero w 1977 r. uzyskano obietnicę realizacji tych obiektów. Podobnie przedstawia się sprawa budowy studni awaryjnych — w tym przypadku otrzymano odmowę realizacji przedsięwzięcia do roku 1980. Również na tempo budowy ośrodka sportowego Zarząd nie ma wpływu, gdyż jego inwestorem jest pewne przedsiębiorstwo przemysłowe. Zebrania grup członkowskich ustalają tylko ramowe kierunki działania



i podejmują zasadnicze decyzje, natomiast całość pracy w ciągu roku spoczywa na barkach komitetów osiedlowych i działających przy nich komisji specjalistycznych. Oprócz zaangażowania w pracy społecznej swych członków i odpowiedniej bazy w zakresie urządzeń osiedlowych i lokali, organy samorządu osiedlowego muszą także dysponować własnym funduszem na prowadzenie działalności i — co także bardzo ważne — na nagrody dla wyróżniających się działaczy.

Dochody komitetów osiedlowych zależne są w głównej mierze od ich pracy, jako że źródłem dochodów są nagrody w różnego rodzaju konkursach, w których przedmiotem oceny jest działalność samorządów i jej efekty. Drugim źródłem dochodów, także zależnym od pracy organów samorządowych, jest zbiórka, a następnie sprzedaż surowców wtórnych. Jakże kryją się tu możliwości, świadczą wyniki uzyskane przez komitety osiedlowe na Teofilowie, gdzie wartość zebranego czerstwego chleba, złomu i makulatury wyniosła w 1977 r. 187 tys. zł<sup>8</sup>. Jedynym stałym źródłem dochodów wszystkich komitetów osiedlowych jest 5% wpływów z opłat sanitarno-weterynaryjnych od psów, otrzymywane od Zarządu Spółdzielni. Środki finansowe, którymi dysponują organy samorządowe, są zbyt małe na jakąkolwiek działalność inwestycyjną, służą natomiast dofinansowywaniu klubów osiedlowych i imprez kulturalnych. W osiedlu im. W. Reymonta część funduszu przeznaczono na dofinansowanie imprez choinkowych w szkołach i ufundowanie nagród dla uczniów wyróżniających się w pracy społecznej. Dokonano także zakupu sprzętu sportowego dla klubu osiedlowego. Stałą pozycję po stronie wydatków w funduszu komitetów osiedlowych stanowią nagrody dla zasłużonych działaczy i mieszkańców osiedla. Nagrody te oprócz swej podstawowej roli spełniają także funkcję bodźcową, polegającą na zachęcaniu mieszkańców do aktywnej pracy społecznej na rzecz osiedla. Sprawnie działający samorząd, mimo z założenia niewielkich funduszy, ma ich dostatecznie dużo na pokrycie swoich wydatków, natomiast prowadzenie samodzielnej działalności inwestycyjnej jest zbędne, gdyż organy samorządowe, współpracując z Zarządem Spółdzielni, mogą sterować działalnością inwestycyjną Spółdzielni na terenie własnego osiedla.

Przedstawiona powyżej sytuacja stanowi pożądany model współdziałania samorządów osiedlowych z Zarządem Spółdzielni. W praktyce jednak często występujący partykularyzm interesów poszczególnych komitetów osiedlowych uniemożliwia pełne oparcie się w decyzjach inwestycyjnych na ich postulatach, a to w konsekwencji prowadzi do zerwania partnerskich stosunków między tymi organami. Wystąpienie takich zjawisk jest zdecydowanie niekorzystne społecznie. Podobne przy-

<sup>8</sup> Sprawozdania komitetów osiedlowych nr 14, 15, 16.



czynny były powodem zaniechania niemal we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych współpracy z komitetami domowymi, co doprowadziło w efekcie do prawie całkowitego zaniku tej formy samorządu.

Przykład samorządów domowych wywołuje obawy co do przyszłego losu komitetów osiedlowych, szczególnie w małych osiedlach, stanowiących niewielką część zasobów spółdzielni. Pewnym potwierdzeniem tych obaw jest wspomniane już uprzednio zjawisko bezkrytycznego przyjmowania i zatwierdzania przez organy samorządowe opracowywanych przez zarząd i administrację planów i sprawozdań. Pogłębienia się takiego stanu musi nieuchronnie prowadzić do przekształcenia się samorządów w ciała fikcyjne, bądź do ograniczenia ich działalności do sfery kulturalno-wychowawczej.

Samorządność jest nieodłączną cechą organizacji spółdzielczej, a więc istnienie spółdzielni uwarunkowane jest funkcjonowaniem samorządu. Powyższa teza nakazuje podejmować działania w kierunku zapewnienia organizacjom samorządowym odpowiednich warunków pracy. Niektóre spółdzielnie, w tym i RSM „Lokator”, dostrzegając ten problem, a jednocześnie dbając o utrzymanie właściwych, partnerskich stosunków z organami samorządowymi, już od dawna organizowały kursy dokształcające dla działaczy samorządowych. Obecnie pełniej rozwiązano ten problem dzięki przejęciu przez organy władzy terenowej roli koordynatora działań samorządów osiedlowych, a tym samym i organizatora wszelkich kursów i szkoleń.

Z całą pewnością system organizacji samorządowej będzie ulegał dalszemu doskonaleniu, co umożliwi mieszkańcom osiedli odgrywanie roli pełnoprawnego gospodarza na swoim terenie. Wiele dokonać mogą w tej dziedzinie zarządy spółdzielni mieszkaniowych, które najlepiej znają i rozumieją problemy pracy organów samorządowych dzięki wieloletniej i wielopłaszczyznowej współpracy z nimi.

Dotychczasowe osiągnięcia Zarządu Spółdzielni „Lokator” na polu uaktywniania samorządów pozwalają sądzić, że i w przyszłości doskonalenie współdziałania i pogłębianie partnerskich stosunków z organami samorządowymi będzie zjawiskiem stałym.

Potwierdzeniem powyższej pochlebnej oceny jest wysokie uznanie dla pracy Spółdzielni, jakie zostało wyrażone w uchwale DRN Łódź-Bałuty<sup>9</sup>: „[...] w ostatnich latach RSM „Lokator” osiągnęła znaczny postęp w realizacji swych statutowych zadań. Wyraża się to m. in. w uspraw-

<sup>9</sup> Uchwała nr XVIII/62/77 Dzielnicowej Rady Narodowej Łódź-Bałuty z dnia 24 października 1977 r. w sprawie oceny działalności Zarządu i administracji osiedlowych RSM „Lokator” w zarządzaniu budynkami mieszkalnymi oraz ich współdziałania z samorządem mieszkańców. Odpis uchwały znajduje się w *Materiałach na zebranie przedstawicieli...*



nieniu zarządzania i eksploatacji posiadanych zasobów mieszkaniowych [...] oraz stosowaniu różnych form współdziałania z organami samorządu mieszkańców [...]"

Problem rozwoju współpracy z organami samorządowymi, a także stwarzanie im coraz lepszych warunków pracy, wymaga od zarządów spółdzielni mieszkaniowych i administracji osiedli wiele uwagi w celu prawidłowego rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej oraz realizacji wielkich zadań społecznych i gospodarczych, jakie zostały na nią nałożone.